

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének  
Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

2.17. sz. napirend

### ELŐTERJESZTÉS

a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2016. március 7-ei ülésére

**Tárgy: Javaslat a HÁL-ÉP Kft. részletfizetési ajánlatának elfogadására a Budapest VIII. kerület, Práter u. 24. szám alatti telekre fennálló kötbértartozás rendezésére**

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Kovács Ottó vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Czuppon Zsolt mb. irodavezető

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

#### 1. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) 2005. április 22. napján kelt adásvételi szerződéssel eladta a tulajdonában álló Budapest VIII. kerület, Práter u. 24. szám (hrs. 35683) alatti beépítetlen telekingatlant a HÁL-ÉP Telekommunikációs Hálózat Tervező és Kivitelező Kft.-nek (székhely: 2045 Törökbálint, Ady E. u. 54., adószám: 10869907-2-13, képviseli: Nánási János ügyvezető). A vevő az adásvételi szerződésben kötelezettséget vállalt az ingatlan beépítésére akként, hogy:

- az ingatlan birtokba adásától számított 3 hónap alatt megszerzi a bontási engedélyt,
- annak jogerőre emelkedésétől számított 90 napon belül az épületet lebontja,
- a birtokba adást követő 9 hónapon belül megszerzi az építési engedélyt,
- az építési engedély jogerőre emelkedésétől számított 2 éven belül, de legkésőbb az ingatlan birtokba adásától számított 3 éven belül megszerzi a használatbavételi engedélyt.

Az Önkormányzat az ingatlant 2005. április 26. napján adta birtokba, így

- a bontási engedély megszerzésének határideje: 2005. július 26.
- Az építési engedély megszerzésének határideje: 2006. január 26.
- A használatbavételi engedély megszerzésének határideje a fenti rendelkezések alapján 2008. április 26. napja.

A vevő a beépítési kötelezettség teljesítésének biztosítékeként késedelmi kötbér fizetésére vállalt kötelezettséget, a kötbér mértéke a vételár 30 %-ának 365-öd része naponta, amely jelen esetben 46.780,- Ft/nap. A szerződő felek a HÁL-ÉP Kft. szerződésszegése esetére visszavásárlási jogot kötöttek ki az Önkormányzat javára 2010. április 22. napjáig terjedő időtartamra.

A HÁL-ÉP Kft. az ingatlant továbbértékesítette a KOP-PRÁTER Ingatlanforgalmazó, -fejlesztő, -kezelő és Kereskedelmi Kft. (székhely: 1083 Budapest, Práter u. 24., adószám: 13898108-2-42, képviseli: Fransesc Llonch Boada ügyvezető és Asztalos Tamás ügyvezető, képviselő módja: önálló) részére 2007. március 26-án. Az adásvételi szerződés 3. pontja alapján a vevő az eladó és az Önkormányzat között létrejött szerződés tartalmát ismeri, magára nézve kötelezően elfogadja. A 2005. április 22-én létrejött szerződés alapján, ha az Önkormányzat jogos kötbér kötelezettséget

*[Handwritten signature]*

érvényesítene, akkor ezt a kötbér összeget az eladó fogja kifizetni, a jogerős építési engedély dátumáig, illetve a HÁL-ÉP Kft. és a KOP-PRÁTER Kft. között létrejött szerződés megkötéséig.

Ezt követően a KOP-PRÁTER Kft. nem teljesítése esetén az Önkormányzat vele szemben érvényesíti a kötbért. A szerződő felek bármely kötelezettség átvállalására vonatkozóan az Önkormányzattól hozzájárulást nem kértek.

Az egyes határidők teljesítése a következőképpen alakult:

- a bontási engedély megszerzésének határideje 2005. július 26. napja volt. A HÁL-ÉP Kft. a bontási engedélyt 2005. augusztus 26. napján szerezte meg, a késedelem időtartama 30 nap.
- Az építési engedély megszerzésének határideje 2006. január 26. napja volt, az építési engedély 2007. február 6. napján került kiadásra, a késedelem időtartama 375 nap.
- A használatbavételi engedély megszerzésének határideje a fenti rendelkezések alapján 2008. április 26. napja volt. Az engedélyt 2011. március 28. napján szerezte meg a KOP-PRÁTER Kft. 1065 nap késedelemmel.

A fentiek alapján a Budapest VIII. kerület, Práter u. 24. szám alatti ingatlannal kapcsolatosan 2011. március 28. napjáig az Önkormányzatnak összesen 68.766.600,- Ft összegű kötbérvisszatérítése áll fenn. A kötbérvisszatérítés megfizetésére a HÁL-ÉP Kft. és a KOP-PRÁTER Kft. többször is felszólításra került, azonban a társaságok a kötbér megfizetését visszautasították. A cégek válaszukban a késedelem felróhatóságának hiányára, valamint a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal (a továbbiakban: Polgármesteri Hivatal) építésügyi eljárásának indokolatlan elhúzóására hivatkoztak. A Polgármesteri Hivatal Építésügyi Irodája az eljárásokkal kapcsolatban állásfoglalást tett, amely válaszul megküldésre került a cégek jogi képviselőjének. A jogi képviselők részéről további válasz nem érkezett.

A Gazdálkodási, Kerületfejlesztési, Költségvetési és Pénzügyi Ellenőrző Bizottság 466/2010. (III. 31.) számú határozatával döntött arról, hogy a Budapest VIII. kerület, Práter u. 24. szám alatti ingatlanra vonatkozóan a HÁL-ÉP Kft.-vel 2005. április 22. napján kötött adásvételi szerződés 6.3 c) pontja alapján 2010. április 22. napjáig fennálló visszavásárlási jogával nem kíván élni.

Az Önkormányzat keresetet nyújtott be a HÁL-ÉP Kft. ellen a Budapest Környéki Törvényszék előtt 6.G.40.136/2011. ügyszámon kötbér érvényesítése iránt.

A perben elsőfokú ítélet született, amely az alábbiakat tartalmazza: „A bíróság kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 13.379.080,- Ft összeget, valamint annak 2009. november 11. napjától a kifizetés napjáig számított, a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamatnak megfelelő mértékű késedelmi kamatot.”

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 246/2014. (III. 10.) számú határozata alapján az elsőfokú ítélet ellen fellebbezést nyújtottunk be. A másodfokon eljáró Fővárosi Ítéltábla 16.Gf.3403186/2014/8. számon hozott ítéletében az elsőfokú ítéletet a kötbér mértéke tekintetében módosította, és a kötbér összegét 40.137.240,- Ft és járulékai összegben állapította meg.

Mindeközben a HÁL-ÉP Kft. perelte a KOP-PRÁTER Kft.-t is miután a bíróság döntése értelmében a HÁL-ÉP Kft. kénytelen jótállni a KOP-PRÁTER Kft. késedelméért is az Önkormányzat felé.

A megítélt kötbérből a HÁL-ÉP Kft. 2016. január 28-án megfizetett 10.000.000,- Ft-ot.

Az Önkormányzat 2016. március 15. napjáig fennálló kötbérvisszatérítése kamattal növelve a 2016. januári befizetés figyelembevételét követően 42.034.349,- Ft, melyből 30.137.240,- Ft a tőke és 11.897.109,- Ft a kamattartozás.

  
2

„A HÁL-ÉP Kft. az ítéletben megjelölt összeget és járulékait részletekben tudja csak kifizetni, már 10.000.000 Ft-t átutalt Önöknek, valamint a perköltség összegéből is egy részletet törlesztett. A HÁL-ÉP Kft. még 10.000.000 Ft-t tudna egy összegben fizetni, egy hónapon belül, a fennmaradó összeget 18 havi kamatmentes részletekben tudna kiegyenlíteni. Természetesen, ha a KOP-PRÁTER Kft. elleni per időközben befejeződne, akkor előtörlesztésként, egy összegben a tartozást megfizetné.

További kérésünk, hogy a tőke után járó késedelmi kamatból szíveskedjenek engedni.”

Figyelembe véve, hogy a bíróság döntése értelmében a HÁL-ÉP Kft. nem csak a saját, hanem javarészt a KOP-PRÁTER Kft. okozta késedelem után is köteles az Önkormányzat felé fizetni, a helyzet mielőbbi rendezését segítheti elő a részletfizetési megállapodás.

A kérelem elbírálására két javaslatot teszünk, az egyik az ügyfél kérésével mindenben megegyező, a másik esetben a késedelmi kamat elengedését nem javasoljuk, javasoljuk viszont, hogy az Önkormányzat a tartozás rendezésére tekintsen el a futamidő alatti kamat igényétől.

Az Önkormányzatnak az az érdeke, hogy a teljes követelés megtérüljön. Amennyiben az Önkormányzat az ítélet alapján a követelés behajtását végrehajtás útján kísérli meg, úgy a cég felszámolása valószínűsíthető, ami során a követelés megtérülése nem várható. Az esetleges elengedéssel alacsonyabb összegű, de biztos megtérülés várható, ami az Önkormányzat érdekeit szolgálja. A teljes megtérülés érdekében részletfizetés engedélyezését javasoljuk.

## **II. A betérjesztés indoka**

A kérelemmel kapcsolatos döntés meghozatala a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság hatáskörébe tartozik.

## **III. A döntés célja, pénzügyi hatása**

A részletfizetési megállapodással a teljes követelés megtérülhet. Az egyösszegű fizetésre a cégnek a megismerhető gazdálkodási adatok alapján valószínűleg nincs lehetősége, így az Önkormányzatnak csak hosszadalmas és költséges végrehajtás eljárás során lenne lehetősége a tartozás beszedésére. A részletfizetési megállapodás nem teljesítése során még érvényesítheti az Önkormányzat az ítéletben foglalt követelését.

## **IV. Jogszabályi környezet**

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság az előterjesztésben foglaltakról a 66/2012. (XII. 13.) számú a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 22. § (1) Az Önkormányzat behajthatatlannak nem minősülő követeléséről való részben vagy egészben történő – lemondásra és a költségvetési szervet megillető követelésről való lemondáshoz való előzetes hozzájárulásra

- a) 20 millió Ft értékhatár feletti esetekben a Képviselő-testület,
- b) 20 millió Ft egyedi értékhatárig a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság jogosult.

A Rendelet 22. § (2) bekezdése értelmében az (1) bekezdésben meghatározott módon történő követelésről való lemondás akkor lehetséges, ha

- c) az önkormányzati célok és feladatok ellátását szolgálja.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a részletfizetési megállapodás feltételeire vonatkozó döntését meghozni szíveskedjen.

*Handwritten signature*  
3

## HATÁROZATI JAVASLAT

### A változat

.../2016. (...) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

1. hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Práter u. 24. szám alatti, 35683 hrsz.-ú, telekingatlan értékesítése kapcsán még meg nem fizetett 30.137.240,- Ft kötbér, valamint 11.897.109,- Ft kamat rendezésére irányuló részletfizetési megállapodás megkötéséhez a HÁL-ÉP Kft.-vel az alábbi feltételekkel:
  - a. A megállapodás megkötésével egyidejűleg a HÁL-ÉP Kft. megfizet az Önkormányzat részére 10.000.000,- Ft-ot.
  - b. Az Önkormányzat a fennmaradó 20.137.240,- Ft tőke és késedelmi kamat (2016. március 15. napjáig 11.897.109,- Ft) megfizetésére 18 havi kamatmentes részletfizetést engedélyez.
  - c. Amennyiben a HÁL-ÉP Kft. két havi részletfizetési késedelembe esik, úgy a teljes (b. és c. pont szerint) fennálló tartozás egy összegben válik esedékessé, a jegybanki alapkamatnak megfelelő mértékű kamattal növelten.
  - d. Amennyiben a HÁL-ÉP Kft. és a KOP-PRÁTER Kft. közötti per jogerősen befejeződik, és a KOP-PRÁTER Kft. az ítéletben foglalt tartozását a HÁL-ÉP Kft. részére megfizeti, a HÁL-ÉP Kft. előtörlesztésként a fennmaradó tartozását egy összegben megfizeti.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2016. március 7.

2. felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatóját a megállapodás aláírására.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2016. március 31.

vagy

### B változat

.../2016. (...) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

1. hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Práter u. 24. szám alatti, 35683 hrsz.-ú, telekingatlan értékesítése kapcsán még meg nem fizetett 30.137.240,- Ft kötbér, valamint 11.897.109,- Ft kamat rendezésére irányuló részletfizetési megállapodás megkötéséhez a HÁL-ÉP Kft.-vel az alábbi feltételekkel:
  - a. A megállapodás megkötésével egyidejűleg a HÁL-ÉP Kft. megfizet az Önkormányzat részére 10.000.000,- Ft-ot.
  - b. Az Önkormányzat a megállapodás aláírásáig késedelmi kamat jogcímen fennálló követelés 20 %-áról, azaz 2.379.422,- Ft összegről lemond, amennyiben a fennmaradó tartozás teljes egészében megfizetésre kerül az Önkormányzat részére.
  - c. Az Önkormányzat a fennmaradó 20.137.240,- Ft tőke, és b. pont szerinti csökkentett késedelmi kamat, azaz 9.517.687,- Ft megfizetésére 18 havi kamatmentes részletfizetést engedélyez.

*Handwritten signature and number 4*

- d. Amennyiben a HÁL-ÉP Kft. két havi részletfizetési késedelembe esik, úgy a teljes (b. és c. pont szerint) fennálló tartozás egy összegben válik esedékessé, a jegybanki alapkamatnak megfelelő mértékű kamattal növelten.
- e. Amennyiben a HÁL-ÉP Kft. és a KOP-PRÁTER Kft. közötti per jogerősen befejeződik és a KOP-PRÁTER Kft. az ítéletben foglalt tartozását a HÁL-ÉP Kft. részére megfizeti, a HÁL-ÉP Kft. előtörlesztésként a fennmaradó tartozását egy összegben megfizeti.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója  
Határidő: 2016. március 7.


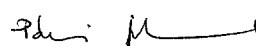


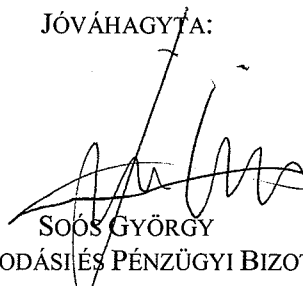
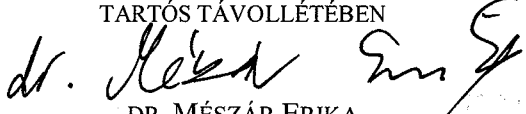
2. felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatóját a megállapodás aláírására.


Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója  
Határidő: 2016. március 31.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.  
A lakosság széles körét érintő döntések esetén az előterjesztés előkészítőjének javaslata a közzététel módjára: a honlapon.

Budapest, 2016. február 29.

  
**Kovács Ottó**  
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.	
LEÍRTA: CZUPPON ZSOLT MB. IRODAVEZETŐ	
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / <u>NEM IGÉNYEL</u> , IGAZOLÁS:	
JOGI KONTROLL: 	
ELLENŐRIZTE:	
 DR. MÉSZÁR ERIKA ALJEGYZŐ	2016.02.29
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS: DANADA-RIMÁN EDINA JEGYZŐ TARTÓS TÁVOLLÉTÉBEN	JÓVÁHAGYTA:  SOÓS GYÖRGY A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE
 DR. MÉSZÁR ERIKA ALJEGYZŐ	2016.02.29

  
5